

Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag d. 21. april 2026 kl. 18:00 i Kemisk Kantine, Aarhus Universitet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
 - Bestyrelsen indstiller advokat Mads Knudsgaard til dirigent
 - Bestyrelsen indstiller Morten Vils Sørensen til referent.
 - Bestyrelsen indstiller Finn Søeberg (3921) og Peter Trolle (3722) til stemmetællere

Alle indstillede blev valgt uden modkandidater

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
 - Den skriftlige årsberetning er udsendt sammen med mødeindkaldelsen og vil senere kunne findes på hjemmesiden, når denne er "kommet op at køre igen".

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt ifølge vedtægterne, samt at der kun skulle træffes beslutninger, der fordrede almindeligt flertal efter fordelingstal.

Dermed var generalforsamlingen beslutningsdygtig.

Herefter gav dirigenten ordet til formanden, der supplerede den skriftlige beretning med følgende hovedtræk (de viste slides er gengivet her):

Nogle tal:

- Generalforsamling 23. april 2025.
- 6 bestyrelsesmøder samt et antal arbejds møder.
- 1 fællesmøde med naboejerforeninger.
- 2 beboermøder.
- Fælles elforbrug: -1,3% i forhold til året før
- Varmeforbrug: -6,1% i forhold til året før (Graddage er faldet med 3,6 %)
- Vandforbrug: -1.6% i forhold til året før

Diverse:

- Ejerforeningens hjemmeside www.vestervang1.dk er pt. ude af drift.
- Affaldssortering: Stor container erstattet med beholdere fra Kredsløb A/S.
- Læksikringssystem: Fortsat opmærksomhed fra beboere er nødvendig.
- Stor tak til viceværter og administrator

Drift og vedligeholdelse:

Ud over løbende drift, mange mindre opgaver samt rådgivning af især nye ejere er følgende gennemført:

- Løbende udskiftning af vandrør i forbindelse med renoveringer
- Havetraktor indkøbt
- Overdækket cykelparkering etableret
- Tagreparationer gennemført

Det var planlagt at forny hoveddørene i stueetagen og at etablere automatisk oplukning. Dette

blev forsinket, men dørene installeres i april 2026. Sidste nyt: start d. 22. april.
Reparation af konstaterede vandindsivninger i terrassehuset blev også forsinket, men gennemføres i foråret 2026.

Vedligeholdelsesprojekter 2026:

- Reparation af konstaterede vandindsivninger i T-hus (overført fra 2025)
- Automatiske hoveddøre i stueplan (overført fra 2025)
- Ventilation i A- og T-hus. Projektet omfatter fornyelse af ventilatorer på taget af A- og T-huset, rensning af kanaler og indregulering af ventiler
- Renovering af faldstammer – fase 1.

Renovering af faldstammer:

- Rambølls tilstandsrapport fra 2023 samt en senere rapport om rørinstallationer anbefaler at planlægge renovering af faldstammer.
- Information om samtidige og endnu ældre bygninger anbefaler også renovering af faldstammer inden for en kortere årrække.
- Strømpeforing af faldstammer vil give en langvarig løsning og vil være mindst generende for Ejerforeningens beboere.
- Udførelsen vil blive opdelt i 3 faser over en årrække for at fordele omkostningerne og undgå store stigninger i fællesbidrag.

Plan for vedligeholdelse 2027-32:

- Reparation af støttemure og trappe under terrassehus
- Renovering af gården, herunder opretning af flisearealer
- Strømpeforing af faldstammer fase 2 og 3

Især den sidste opgave kræver ekstra kapitaltilførsel. Bestyrelsen foreslår derfor stigning af fællesbidraget fra og med 1. juli i år og i de kommende år. Stigningen fra år til år forventes at blive 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

Udskiftning af koldt- og varmtvandsrør vil ske i forbindelse med, at Ejerforeningen har adgang til installationsskatten f.eks. i forbindelse med lejlighedsrenovering.

Økonomi 2025:

- Resultatopgørelsen viser et underskud på ca. 3.000 kr.
- Grundfonden er forøget med ca. 1.000.000 kr.
- Samlet kapital ultimo udgør ca. 3,87 mio. kr. mod ca. 2,88 mio. kr. ultimo 2024

Formanden bemærkede, at opsætningen af de automatiske døre faktisk blev påbegyndt d. 21. april.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, der dermed var godkendt.

3. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2025 med påtegning af revisor
- Årsregnskab 2025 var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og vil senere kunne findes på hjemmesiden, når denne er "kommet op at køre igen".

For detaljer henvises til selve årsregnskabet, der har en revisorpåtegning uden forbehold. Følgende sammendrag blev vist på mødet:

Årsrapport 2025:

Ejerforeningen:

Indtægter	3.802.992 kr.
Udgifter	-3.904.435 kr.
Finansielle poster	-1.642 kr.
Fra grundfond	100.000 kr.
Resultat	-3.085 kr.
Aktiver	1.343.857 kr.
Egenkapital ultimo	739.517 kr.
Gældsforpligtelser	604.340 kr.

Grundfonden:

Saldo 1/1-2025	2.134.775 kr.
Indbetalinger	1.080.000 kr.
Renteindtægter	14.973 kr.
Overført til Ejerforen.	-100.000 kr.
Saldo 31/12-2025	3.129.748 kr.

Dirigenten gennemgik hovedtræk af regnskaber. Der var ikke nogen spørgsmål

Herefter blev årsrapporten godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at der ikke var fremsat forslag fra bestyrelsen

5. Forslag fra Ejerforeningens medlemmer

Der var indkommet to forslag fra Lene Ladefoged Fischer (4076)

Forslag 1:

Forslag om at genindføre farven sort på de lodrette trælameller på de sydvendte altaner i altangangshuset.

Forslagsstilleren begrundede begge forslag i et ønske om at styrke helhedsudtrykket af byggeriet i form af en klarere og enklere palet af farver af sort, hvid og grå, som vil give et mere oprindeligt udtryk end de senere indførte farver i fm. den første betonrenovering i midt-1980'erne. Dette og det efterfølgende forslag foreslås programsat, når der er penge til at gennemføre dem.

Puk Lykke-Møller gengav bestyrelsen holdning, at bestyrelsen foretrækker at vente på en samlet plan for alle udearealerne. Bestyrelsen har påtænkt at igangsætte et sådant arbejde, gerne organiseret ud fra de gode erfaringer fra arbejdet med "vild med vilje"-bedet. Desuden er det bestyrelsen holdning, at der med så store vedligeholdelsesprojekter på bedding, først kan forventes at blive malet igen, når malingen skal fornyes.

Susanne, der repræsenterede 3971, syntes, at man ikke skulle binde sig langt ud i fremtiden.

Ukendt ejer gav udtryk for, at det sort-hvide udtryk i ejerforeningerne Vestervang Vest og Øst ser godt ud.

En anden ukendt ejer syntes, at der skulle tages stilling på denne generalforsamling.

Dirigenten påpegede, at uanset de eventuelle beslutninger på generalforsamlingen, skal Aarhus Kommune godkende et ændret farvevalg.

Herefter afholdtes der skriftlig afstemning om forslag 1.

Afstemning endte med at forslaget blev godkendt på baggrund af fordelingstallene 28 blanke, 174 imod og 297,5 for.

Søren (4057) spurgte til, om den oprindelige farve på lamellerne indeholder farlige kemikalier. Formanden svarede, at det er ukendt, hvad den oprindelige maling var. Det vides kun, hvad den sidste maling anvendt i 2014 er.

Forslag 2:

Forslag om at få malet det nedre murværk (støttemurene) på ejendommens nordvendte side, dvs. ud mod parkeringsarealet, i en gennemgående ens farve som det øvrige byggeri.

Puk Lykke-Møller gentog bestyrelsens ønske om en helhedsplan.

Dirigenten foreslog på baggrund af tidsforbruget til den første optælling af fordelingstalsstemmer, at man afholdt skriftlig afstemning om forslag 2, men at man gik videre i dagsordenen efter stemmeafgivelsen, mens der blev talt stemmer. Dette var der ingen indvendinger til.

Afstemningsresultatet forelå først efter punkt 8.

Forslag 2 blev godkendt med fordelingstallene 65,5 blanke, 124,5 imod og 245 for.

6. Forelæggelse af budget for 2026 til godkendelse
- Budgettet findes sidst i det udsendte årsregnskab. Hovedtal fremgår neden for.
 - Indbetaling til fællesudgifter forhøjes med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned pr. 1. juli 2026.
 - Indbetaling til grundfond forhøjes ikke.

Budget 2026:

Ejerforeningen:

Indtægter	3.845.100 kr.
Udgifter	-8.011.000 kr.
Finansielle poster	-3.000 kr.
Fra grundfond	4.170.000 kr.
Resultat	1.100 kr.
Egenkapital ultimo	740.617 kr.

Grundfonden:

Saldo 1/1-2026	3.129.748 kr.
Indbetalinger	1.200.000 kr.
Renteindtægter	10.000 kr.
Overført til Ejerforen.	-4.170.000 kr.
Saldo 31/12-2026	169.748 kr.

- Bidrag til fællesudgifter stiger 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1. juli.
- Indbetaling til Grundfond ændres ikke.

Der var ingen, der havde bemærkninger.

Budgettet blev godkendt ved håndsoprækning.

7. Vedligeholdelsesplan 2027-32 forelægges til godkendelse
- *Planen er udsendt med mødeindkaldelsen.*

Vedligeholdelsesprojekter 2027-32

Opgaver:	2027	2028	2029	2030	2031	2032
- Generel teknisk rådgivning	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
- Renovering faldstammer - fase 2	0	0	3.025.000	0	0	0
- Renovering faldstammer - fase 3	0	0	0	0	0	2.750.000
- Støttemure og trappe under T-hus	619.000	0	0	0	0	0
- Renovering af gården	0	0	0	825.000	0	0
Omkostning i alt	689.000	70.000	3.095.000	895.000	70.000	2.820.000

Godkendelse betyder, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med planen. Endelig godkendelse gives ved de årlige godkendelser af budget.

Vedr. renovering af gården er det afsatte beløb Rambølls vurdering.

Der var ingen, der havde bemærkninger.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt ved håndsoprækning.

8. Valg af formand
- *Jens-Erik Lolck (3977) genopstillede ikke. Bestyrelsen indstillede Puk Fløe Lykke-Møller (3975) til ny formand.*

Puk Fløe Lykke-Møller blev valgt med akklamation.

Den afgående formand har lovet at stille sig til rådighed for den nye formand med råd og vejledning samt konkrete opgaver i den første stykke tid.

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
- *Jesper Holm Bitzer (3612) og Morten Vils Sørensen (4176) er på valg for 2 år. Jesper genopstiller ikke. Bestyrelsen indstiller Morten til genvalg og Jonathan Bunde-Petersen (3711) til nyvalg. Hvis Puk vælges til formand, skal der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Bestyrelsen indstiller Carsten Nielsen (3961) til nyvalg.*

Morten blev genvalgt og Jonathan og Carsten blev nyvalgt uden modkandidater.

10. Valg af bestyrelsessuppleanter for ét år
- *Bestyrelsen indstiller Carsten Nielsen (3961) og Anne Riis (4142). Hvis Carsten vælges til bestyrelsen, indstiller bestyrelsen Erik Jørgensen (3622).*

Anne og Erik blev valgt uden modkandidater.

11. Valg af revisor
- *Bestyrelsen indstiller, at Redmark Revision (Statsautoriseret Revisionspartnerselskab) genvælges.*

Redmark blev genvalgt.

12. Eventuelt

Hanne (3965) foreslog, at man installerede solceller på tagene. Jens-Erik Lolck foreslog, at den nye bestyrelse ser på forslaget i f.m. vedligeholdelsesarbejder og gjorde opmærksom på, at tidligere undersøgelser havde vist, at solceller var for tunge, men tilkendegav, at der nok er nye og lettere

muligheder i dag. Evt. etablering af solceller bør ske ifm. renovering af tagbelægning.

Steen (4163) foreslog, at man kunne lade biler med en effekt større end 11 kW. Jens-Erik Lolck sagde, at energiselskaberne kræver en større engangsbetaling pr. etableret ampere. Samt at der er et balanceaspekt i, hvor meget ejerforeningen skal betale. En mulighed, Jens-Erik foreslog, er, at hvis man en gang vil udvide kapaciteten, overvejer én hurtiglader på f. eks 75 kW frem for f.eks. 10 nye langsomladere.

En ukendt ejer foreslog, at man arbejdede for afkalkning af vand.

Kirsten (4164) foreslog, at man indførte en lystændingsfest. Puk Lykke-Møller syntes, det var en god ide og opfordrede frivillige at sende en besked, så der kunne oprettes en gruppe til at planlægge og afvikle arrangementet.

Susanne (3971) takkede for det store og gode arbejde, som formanden havde lagt i bestyrelsen.

Brit fra Vestervang Øst takkede Jens-Erik Lolck for det fine samarbejde mellem ejerforeningerne og bød velkommen til Puk, som hun ser frem til at samarbejde videre med. Brit anbefalede, at ejerforeningen inspireres af Vestervang Øst og Vests gode erfaringer med et festudvalg, der står for lystændingsfest, fastelavn og en sommerfest. De to ejerforeninger havde i øvrigt for nogle år siden fundet ud af, at deres tag ikke kunne bære solceller.

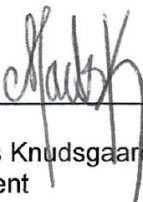
Puk Lykke-Møller takkede Jens-Erik Lolck for det store og fine formandsarbejde og overrakte en kurv fra ejerforeningen. Puk takkede også Jens-Eriks kone, Birgitte for at bakke Jens-Erik op. Jens-Erik efterlader en ejerforening i fantastisk god og strømlinet stand. Puk ser frem til at få støtte og hjælp fremadrettet.

Jens-Erik overrakte en afskeds-vingave til Jesper Holm Bitzer og takkede for det store arbejde med især udearealerne.

Jens-Erik afsluttede med at sige tak til alle fremmødte og for opbakning og tillid i de 24 år i bestyrelsen, hvoraf de 22 har været som formand. Han fremhævede, at ejendomsmæglerne altid skriver "veldrevet ejerforening" - og at dette forudsætter samarbejde. Han afsluttede med at bede ejerforeningens medlemmer om at være åbne, når bestyrelsen henvender sig, når der skal rekrutteres nye medlemmer.

Referatet godkendes:

Dato: 20. maj 2026



Mads Knudsgaard
Dirigent

Dato: 9. maj 2026



Puk Fløe Lykke-Møller
Formand